



# Banyak rumah mampu 'tengok'

Isu rumah mampu milik masih menjadi persoalan yang dipolemikkan hingga kini.

Adakah rumah mampu milik boleh diselarasakan harganya di seluruh negara? Laporan Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA) baru-baru ini mendapati rumah mampu milik ditaksir oleh Bank Negara Malaysia bermula dari RM300,000 hingga RM500,000.

Persoalannya adakah harga ini mampu dibayar rakyat Malaysia dari Arau hingga ke Johor Bahru serta Sabah dan Sarawak?

Bank Negara Malaysia menyatakan, menurut piawaian antara-bangsa menggunakan 'Housing Cost Burden' (Beban hutang isi rumah), harga maksimum bagi rumah mampu milik dianggarkan bernilai RM282,000, berasaskan median pendapatan isi rumah pada RM5,228 pada 2016 seperti dilaporkan Jabatan Statistik Malaysia di dalam Kajian perbelanjaan Pendapatan Isi rumah.

Bagaimanapun, menurut Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu, harga rumah hanya boleh dikatakan mampu milik sekiranya pendapatan isi rumah digunakan kurang daripada 35 peratus untuk membayar hutang pinjaman.

Anggaran: Katakatan median isi rumah RM5,228 (2016)  
RM5,228 x 35% = RM1,829.80  
Jika dilihat daripada pengiraan di atas, secara rambang harga rumah bernilai RM395,000, bayaran bulanan adalah di dalam lingkungan RM1,822.50.

Namun sekiranya dilihat, tidak banyak hartanah di Lembah Klang termasuk Selangor dan di bandar besar menawarkan hartanah bernilai sedemikian.

Pilihan yang ada bagi pembeli sama ada hartanah berbentuk strata ataupun hartanah terletak di lokasi kurang strategik.

Sekiranya dilihat daripada aspek pendapatan negeri perkapita, adalah sangat mustahil menyamaratakan harga mampu milik bagi semua rumah di seluruh Malaysia.

Mengikut Keluaran Dalam Negara Kasar (GDP) terkini di Kedah pada 2016 adalah RM37,170,000, manakala bagi Selangor dan Johor masing-masing dengan GDP RM251,600,000 dan RM104,480,000.

Ini jelas menunjukkan tidak relevan bagi harga rumah mampu milik diseraskan mengikut kawasan serta lokaliti.

Antara faktor perlu diambil kira adalah pendapatan isi rumah beserta dengan tanggungan bagi isi rumah tersebut.

Sekiranya pendapatan isi rumah saja yang diambil kira, ia tidak berpatutan kerana sesetengah isi rumah mempunyai tanggungan le-



bih daripada lain. Perkadaran kelayakan bersamaan dengan kemampuan adalah persepsi yang salah sama sekali.

Kelayakan seseorang untuk meminjam tidak semestinya membuat seseorang itu mampu membayar ansuran bulanan rumah berkenaan.

Banyak faktor lain perlu diambil kira oleh pihak bank dalam me-

mentukan harga pasaran di sesuatu kawasan.

Faktor ekonomi setempat, punca pendapatan, kuasa membeli adalah antara faktor penting bagi memastikan harga rumah mampu milik tidak menjadi harga mampu 'tengok' sahaja.

Perlu diingatkan, nilai rumah atau hartanah yang tidak terjual mencecah hampir 40,000 unit de-

ngan nilai keseluruhan sekitar RM22.5 bilion.

Ini ditambah lagi dengan lambakan warga asing yang dipanggil bagi menyiapkan pelbagai projek perumahan tetapi akhirnya menetap di negara ini serta menjadi penyumbang kepada kadar jenayah yang semakin meningkat.

Keseluruhannya adalah amat penting bagi semua pihak mencari jalan kepada penyelesaian masalah ini secara tuntas.

Keupayaan pembeli membeli rumah haruslah dipermudahkan di samping memberi rebat tambahan kepada pembeli rumah pertama.

Di pihak kerajaan negeri terutamanya haruslah mempunyai mekanisme bagaimana harga tanah dapat diturunkan bagi memberi faedah kepada pembeli.

Kos pembangunan harus dikaji semula bagi menyumbang kepada penurunan harga rumah mampu milik serta pembangunan lebih inovatif haruslah difikirkan bagi menjana hartanah baru terutamanya di kawasan premium serta berdekatan dengan pengangkutan awam.

Proses pemilikan tanah perlu dipermudahkan serta dipendekkan agar birokrasi dapat dikurangkan di peringkat kelulusan sesuatu pembangunan. Penggunaan sistem inovatif serta cepat seperti IBS hendaklah diaplikasikan supaya

tempoh pembinaan dapat dipendekkan.

Insentif kerajaan harus diteruskan kepada pengusaha IBS dan syarikat yang mengguna pakai sistem alternatif diperakui.

Akhirnya, barulah kita dapat lihat permintaan tinggi daripada pembeli dapat diseragamkan dengan penawaran daripada pemaju swasta mahupun kerajaan.

Permintaan tinggi terhadap rumah adalah berkadar 118,000 setahun dari 2012-2014.

Di samping itu, pelbagai entiti serta agensi yang mengawal projek rumah mampu milik dilihat sebagai menyumbang terhadap masalah ini.

Tiada keseragaman di dalam menentukan harga rumah mampu milik mengikut kawasan memberi peluang kepada pihak tidak bertanggungjawab menanggung di air keruh.

Hasilnya, pembangunan rumah awam serta mampu milik menjadi pilihan kedua bagi pemaju serta kekurangan inovasi daripada arkitek bagi menyelesaikan permasalahan rumah mampu milik ini.

Sebagai jalan penyelesaian, kerajaan boleh melihat semula rantaian tambahan kepada pemaju serta pembeli rumah pertama bagi mendapatkan rumah idaman.

**Pensyarah Kanan, Universiti Putra Malaysia, Serdang**

## Dialog Kotaraya

Oleh Juragan

